

rendelkező kis országok, akikről többek között a tanulmányban már szó esett. Az új adózási modell bevezetésével ezek az országok sokat veszíthetnek, így megszűnnének az általuk használt adóoptimalizálási kiskapuk, melyek versenylőnyt jelentettek számukra.⁷⁸ A zességében megállapítható, hogy az uniós állami támogatások rendszere szempontból összetett és ingoványos, egyúttal rendkívül izgalmas jogterületi számtalan kihívás elé állítja a jogalkotót és a jogalkalmazót is. A magyarországi kapcsolatokban nagyvállalatok adóoptimalizálását érintő ok nem indultak, két jelentős adójogi szempontokat érintő bizottsági határozat is született hazánkkal szemben: az úgynevezett reklámadó-határozat⁷⁹ és az élelmiszerlánc-felügyeleti díj határozat⁸⁰, melyek elemzése ugyancsak számos kérdéseket vet fel a szelektivitás és az előny meghatározása kapcsán, nem a tagállamok fiskális önállósága tekintetében.

⁷⁸ <https://www.reuters.com/article/us-eu-tech-tax-lenaire/eu-eyes-tax-on-tech-giants-closer-to-recent-than-6-percent-of-revenue-le-maire-idUSKCNIGF0SK>
⁷⁹ Zoltárság (EU) 2017/329, határozata (2016. november 4.) Magyarország által a reklámbévételezésre vonatkozóan végrehajtott SA.39235 (2015/C) (ex 2015/NN) intézkedéséről.
⁸⁰ Zoltárság (EU) 2016/1848, határozata (2016. július 4.) az SA.40018 (2015/C) (ex 2015/NN) kérdéséről – a magyar élelmiszerlánc-felügyeleti díj Magyarország által végrehajtott 2014. évi módosítása.

KERETBIZTOSÍTÉKI JELZÁLOGJOG A RÉGI MAGYAR MAGÁNJOGBAN

BODZÁSI Balázs

tanszékvezető egyetemi docens (Budapesti Corvinus Egyetem)

Halusztik Anna kollégánk korai és váratlan halála mindenkit megdöbbentett. Én magam 2017 júniusában találkoztam vele utoljára, a Corvinus Egyetemen egy tanszéki megbeszélésen. Akkor már nyugdíjba vonulását tervezte, amelyre alig két hónappal később, augusztus elején került volna sor. Sajnos ezt már nem érte meg. Bár már lassan több mint fél éve, hogy elávozott, mindig vidám, optimista énjét, segítőkészségét, emberségességét nem lehet elfelejteni. Mindannyian boldogabbak lettünk volna, ha ezt a kötetet a születésnapját ünneplő Halusztik Annának adhatnánk át. Erre azonban sajnos már nem kerülhetett sor.

Ez a rövid írás tisztelgés évtizedes szakmai munkássága és az Ember előtt, aki érthetetlenül korán ment el.

Kedves Anna, nyugodj békében!

1. A keretbiztosítéki jelzálogjog elterjedésének okai

A keretbiztosítéki jelzálogjog az elmúlt másfél évszázad alatt a magyar magánjog egyik legelterjedtebb zálogjogi alakzatává vált. Mindez szorosan összefügg azzal, hogy a magyar gazdaság jellemzően tökehiánnyal küzd, a vállalati hitelek pedig nagyrészt rövidlejáratúak, amelyeket azonban a felek többször is megújítanak. Ehhez a sajátos finanszírozási igényhez leginkább illeszkedő dologi hitelbiztosíték – a magyar magánjogban történő megjelenése, vagyis az 1850-es évek óta – a keretbiztosítéki jelzálogjog.

Közkezdveltsége, a hiteléletben betöltött kiemelkedő jelentősége ellenére a keretbiztosítéki jelzálogjog számos alapvető jellemvonása a magyar jogirodalomban hosszú idő óta vitatott. Ezek a kérdések a szocializmus évtizedeiben

a feledés homályába veszttek, hiszen az akkori gazdasági viszonyok közepette magára a zálogjogra mint szerződéses biztosítékra sem volt igazán igény. A rendszerváltozás után azonban a hitelezési gyakorlat ismét széles körben kezdte alkalmazni a keretbiztosítéki zálogjog intézményét. A korábban vitatott kérdések ugyanakkor – eltekintve néhány újabb publikációtól – vagy egyáltalán nem, vagy csak részlegesen merültek fel ismét.

Megítélésünk szerint emiatt is nagy a jelentősége annak, hogy alaposabb megismerjük ennek a zálogjogi alakzatnak a jogtörténeti előzményeit, fejlődési folyamatát, valamint a mai szabályozás kialakulásához vezető körülményeket. Fontos újra azokra az alapkérdésekre fókuszálni, amelyekkel a korábbi magyar jogirodalom már alaposan és kimerítően foglalkozott. A jogi szabályozási környezet ugyan időközben lényegesen megváltozott, a keretbiztosítéki zálogjog alapjait érintő kérdések azonban ma is relevanciával bírnak. Mindez azzal magyarázható, hogy ez a zálogjogi alakzat a mai gazdasági szükségleteknek is épp úgy képes megfelelni, mint száz-százötven évvel ezelőtt.

A keretbiztosítéki zálogjog intézményéhez kapcsolódó alapproblémák közül is kiemelkedik az átruházhatóság kérdésköre. A zálogjog és a biztosított követelés – pontosabban: a zálogjoggal biztosított követelések és a kölcsönügyletek – átruházásának vizsgálata általában a kontinentális jogrendszernek egyik különösen bonyolult problematikája.¹ Még összetettebben jelentkezik az átruházhatóság a keretbiztosítéki zálogjognál, amely félúton helyezkedik el a szigorúan járulékos (közönséges) zálogjog, valamint a zálogjog nem-járu-lékos formái között.

Az alábbiakban a keretbiztosítéki zálogjognak a két világháború közötti fejlődéstörténetét mutatjuk be. Tekintettel arra, hogy ebben a folyamatban a gazdasági szükségletek meghatározó szerepet játszottak, ezért a tanulmány részletesebben is kitér a korszak gazdasági viszonyaira. A terjedelmi korlátok miatt eltekintünk azonban az I. világháború előtti időszak szabályozási előzményeinek a bemutatásától, így elemzésünk alapját a zálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikk (a továbbiakban: Jt.) képezi.

¹ Johannes HILCHT: Der Verlust von Einreden außerhalb des Sicherungsvertrags durch Grundschildzession – ein vernachlässigtes Risiko? In: Johannes HAGER (Hrsg.): *Verbriefung und Zession im Recht der Grundschildz.* [Schriften zum Notarrecht. Band 30.] Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2012. 23.

2. Gazdasági és szabályozási háttér

Az I. világháborút követő években Magyarország történetének egyik legsúlyosabb válságát élte át. Ennek fő oka az volt, hogy hazánk gazdaságilag az Osztrák-Magyar Monarchia önellátó egységéből – minden átmenet nélkül – erőteljesen külkereskedelemre utalt országgá vált. Zárt belső kapcsolatai helyett kikerült a világpiacon. A Monarchián belüli kereskedelmet vámok nélkül, a közös pénzügyi rendszer, az összekapcsolódó bank- és hitelrendszer, egységes árszínvonal alapján deviza nélkül, lényegében belkereskedelmi jelleggel bonyolították le. A világháború után a magyar gazdaság már nem funkcionálhatott nagyarányú devizafizetésekkel folytatott, vámkadályokkal nehezített külkereskedelem nélkül. A magyar gazdaság helyzete teljesen megváltozott.²

Mindez különösen drámai módon jelentkezett a bankszektorban. A pénzügyi stabilizáció végrehajtása, vagyis 1924 után a bankok betét állománya a háború előtti szintnek csak a 15-20 %-át tette ki. A bankhálózat fejlődése megakadt, a bankok száma az 1924 végén működő 2168-ról 1938-ra 1425-re csökkent. Ezzel párhuzamosan a pénzügyi élet tőkeereje és forgalma is visszaesett.

Az I. világháború előtt a magyar pénzügyi élet saját tőkeállománya átszámlítva meghaladta a 2,8 milliárd pengőt. 1925-ben ez a szám 400 millióra esett vissza és 1938-ban is csak 800 millióra emelkedett. Még szembetűnőbb volt a pénzügyi élet idegen tőkeállományának az összezsugorodása. A világháború előtt az 1920. évi országterülethez számítva 4,5 milliárd pengő volt a magyar pénzügyi élet idegen tőkeállományának az összezsugorodása. 1925-ben ez mindössze 300 millió pengőt tett ki, 1930-ban pedig 1,1 milliárd pengőt. A két világháború közötti időszak konjunkturalis csúcspontjain is csupán az 1914 előtti takarékbetéti állomány 25 %-a halmozódott fel a magyar pénzügyi életben.

Mindeközben a jelzáloghitel állomány is jelentősen visszaesett. 1925-ben a magyar bankok jelzáloghitel állománya történelmi mélypontra, 8,3 millió pengőre süllyedt. Ez aztán 1929-re 1 milliárd pengőre nőtt, az 1930-as években azonban ismét folyamatosan csökkent (1933: 643 millió pengő, 1938: 538 millió pengő). A magyar pénzügyi élet tőkeállománya és ebből következően a hitelezési tevékenységük mindvégig elmaradt a 20. század eleji üzleti aktivitáshoz képest.³

² BEREND T. IVÁN – RÁNKI GYÖRGY: *A magyar gazdaság száz éve.* Kossuth Könyvkiadó, Budapest, 1972. 108.

³ BEREND–RÁNKI i. m. 180.

Az 1920-as évek gazdasági környezetében a jogalkotó egyik fő célja a hitelezést elősegítő jogszabályok alkotása volt. Különösen a mezőgazdasági hitelezés előlégitése volt fontos célkitűzés.⁴ Ennek a gazdasági igénynek a kielégítése jegyében születtek meg a húszas évek zálogjoggal kapcsolatos jogszabályai, így az 1927-es Jt. is.

A I. világháborút követő gazdasági összeomlás és a trianoni trauma után a jelzálogjog törvényi szabályozása akkor került ismét napirendre, amikor a hitelélet újjáéledésének a lehetősége a fizetőeszköz értékállóvá válása nyomán újból megnyílt, és amikor kiderült annak szükségessége, hogy a magánjogi jogalkotás is segítségére lehet a gazdasági fejlődésnek.⁵ Az 1920-as évek gazdasági konszolidációja során a tőkeáramlás felgyorsítása érdekében szükségessé vált a jelzálogjog mobilizálásának lehetővé tétele.⁶ Ennek érdekében fektették szélésebb alapokra és tették átruházhatóvá a biztosítéki jelzálogjogot és teremítették meg a telekadósság és a telekadósslevél intézményeit is.⁷

Az 1920-as években született jogszabályok számos új jogintézménnyel gazdagították a magyar magánjogot. Ekkor bővítették ki a tulajdonosi jelzálog jog alkalmazási körét, megalkották a jelzálogjog nem járulékos formáját, a telekadósságot, és számos engedményt tettek a fix rangsor elvének is. Ezek mögött az újítások mögött a hitelélet élénkítésének a szándéka, a hitelhez jutás feltételeinek a könnyítése húzódozott meg.

3. Biztosítéki és forgalmi jelzálogjog a Jt.-ben

A Jt. a jelzálogjog két típusát szabályozta: a forgalmi (más néven: közönséges) jelzálogjogot és a biztosítéki jelzálogjogot.⁸ A két alakzat közötti fő különbség a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelme körében állt fenn.

⁴ GUNST Péter: *Magyarország gazdaságtörténete* (1914–1989). Budapest, Nemzeti Tankönyvkiadó, 1999. 38.

⁵ NIZSALOVSKY Endre: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1929. 3.

⁶ Erről részletesebben ld. Bodzási Balázs: A 20. századi gazdasági válságok hatása zálogjogunk fejlődésére. *Altam- és Jogtudomány*; 2012/4. 453–462.

⁷ NIZSALOVSKY (1929) i. m. 5.

⁸ A biztosítéki jelzálogjog alapesetéről a Jt. 63. §-a rendelkezett. Ennek (I) bekezdése szerint: „Jelzálogjogot követelés biztosítására akként is lehet alapítani, hogy a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének szabályai a jelzálogból való kielégítés tekintetében a biztosított követelésre nem terjednek ki, a hitelező követelésének bizonyítása a telekkönyvi bejegyzésre nem hivatkozhatik és a hitelező vagy bárkit a jelzálogjognál fogva megillető jogok csupán a követelés szerint igazodnak (biztosítéki jelzálogjog).”

Közönséges jelzálogjog esetében a jelzálogjog jóhiszemű, visszerthes me szerzőjével szemben a zálogtárgy tulajdonosa nem hivatkozhatott arra, hogy követelés teljesítés vagy más ok folytán megszűnt. A jelzálogjognak ennél a által alaptípusnak tekintett fajtájánál tehát a telekkönyvi jóhiszem nemcsak jelzálogjogot, hanem a jelzálogjog által biztosított követelést is védte.

Biztosítéki jelzálogjog esetében azonban a harmadik jóhiszemű szerző joi attól függött, hogy a kötelmi jog szabályai szerint érvényesíthette-e a követelét. Biztosítéki jelzálogjognál megfordult a bizonyítási teher, hiszen a telekköny tartalma még arra vonatkozóan sem állított fel vélelmet, hogy a felek köz egyáltalán követelés keletkezett. A hitelezőnek kellett bizonyítania a követel létrejöttét és csak ezt követően érvényesíthette a jelzálogjogból származó joga A hitelezőnek ugyanakkor nemcsak a követelés létrejöttét és fennállását, hanem annak mértékét is bizonyítania kellett.⁹ Biztosítéki jelzálogjog esetében tehát a jóhiszemű harmadik hitelező tartozott a biztosított követelés fennállását nagyságát – a jelzálogjog érvényesítésének időszakában – igazolni, kielégíté pedig csak akkor és csak olyan mértékben kereshetett, amilyen mértékben követelés fennállását igazolni tudta.¹⁰

Gazdasági igény mutatkozott azonban az iránt is, hogy a biztosítéki jel logjogon belül a jelzálogjog ne egyedileg meghatározott követelést, hanem követelések egész körét biztosítsa. A hitelező ezen a körön belül a biztosíté jelzálogjogot arra való tekintet nélkül érvényesíthette, hogy a keletkezett köv telések egészben vagy részben előzőleg már kielégítést nyertek, vagy egyébké megszűntek. Az ilyen biztosítéki jelzálogjog mindazoknak a követeléseknek biztosítására szolgált, amelyek a felek által meghatározott forrásból keletkezte Ez a keretbiztosítéki jelzálogjog olyan esetekben vált a gazdasági élet szükség jogintézményévé, amikor az adósnak előreláthatólag, esetleg szabályszerűe folyton visszatérő, ismételt tartozásai keletkeztek. Az adós ezeket a tartozás kat mindenkor külön-külön tartozott kiegyenlíteni, anélkül azonban, hogy kiegyenlítés folytán a jelzálogjog gazdasági szerepét betöltötte volna, hisz előrelátható volt, hogy a hitelezőnek ugyanabból a biztosított viszonyból újal követelése fognak keletkezni az adóssal szemben.¹¹

Az egyes jogrendszerek megegyeznek annak a gazdasági igénynek az eli merésében, hogy jelzálogjogot bizonyos jogviszonyból csak esetlegesen előál

⁹ NIZSALOVSKY (1929) i. m. 216.

¹⁰ Bátor Viktor: *A keretbiztosítéki jelzálogjog árruházása*. Jogászegyleti előadás. [Tét Könyvtár 68. sz.] Budapest, TÉBE Kiadóvállalata, 1931. 1.

¹¹ Bátor i. m. 1.

és egyelőre bizonytalan követelések tekintetében is lehessen alapítani. Ennek a gazdasági igénynek az eléérése ugyanakkor többféle módon képzelhető el.

Ehhez kapcsolódóan felmerül a kérdés, hogy valójában mi is az a *différenca specifica*, amely a keretbiztosítéki jelzálogjogot a többi ehhez hasonló jelzálogjogi alakzattól, különösen pedig a feltételes és jövőbeli követelés biztosítására alapított jelzálogjogtól megkülönbözteti. A fő elhatárolási ismérv Nizsalovszky Endre szerint az, hogy amíg közönséges jelzálogjog esetében a feltétel bekövetkezése, vagy egyébként a létrejött követelés megszűnése a jelzálogjog létalapját vonja el, addig a biztosítéki jelzálogjog az egyszer már keletkezett követelés megszűnése után a később újból keletkező követelések biztosítására is fennmarad.¹²

Szükségképpen előállt még egy megkülönböztető vonás azokban a jogi rendszerekben, amelyekben a közönséges (forgalmi) jelzálogjog tekintetében a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének szabályai nemcsak a jelzálogjog, hanem a biztosított követelés tekintetében is érvényesülnek. Amennyiben ugyanis a jelzálogjoggal biztosított összeg folyamatos fluktuálásnak van kitéve, sőt a jelzálogjog átmenetileg még arra az időre is fennmarad, amely idő alatt követelés egyáltalán nincs, lehetetlen a jóhiszemű telekkönyvi szerzés szabályait az ilyen jelzálogjog esetében is kiterjeszteni a követelésre. A biztosítéki jelzálogjog esetében tehát a jognak feltétlenül kivételt kell tennie a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének szabályai alól.¹³

Mindezek alapján a keretbiztosítéki jelzálogjogot alapvetően két fő ismérv választja el a közönséges (forgalmi) jelzálogjogtól. Az egyik az alapításkor jelentkeznek a követelés variabilitása. A másik a jelzálogjog érvényesítésének stádiumában jelenik meg: a követelés bizonyításának a kötelezettsége.¹⁴

4. A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalma a Jt. alapján

A keretbiztosítéki jelzálogjogot a Jt. 68–80. §-ai szabályozták, meglehetősen részletesen. Ennek a részletes szabályozásnak a háttérében egyértelműen a keretbiztosítéki jelzálogjognak a korabeli hitelezésben betöltött fontos szerepe

¹² NIZSALOVSKY Endre: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1928. 119–120.

¹³ NIZSALOVSKY (1928) i. m. 121.

¹⁴ NIZSALOVSKY (1928) i. m. 123. Mindez a hatályos magyar jogra nézve már csak részben irányadó, mert mai jogunk a jelzálogjog körében nem ismeri el a jóhiszemű telekkönyvi szerzés lehetőségét, így a Ptk. nem is ismeri a korábbi magánjogunk forgalmi jelzálogjogi alakzatát.

állt.¹⁵ A Jt. rendelkezéseivel gyakorlatilag szó szerint megegyező szabályozást tartalmazott az 1928-as Magánjogi Törvényjavaslat is, így ezekre a szabályokra külön már nem térünk ki.

A Jt. 68. §-a is – a Ptk. korábbi tervezeteihez hasonlóan – a biztosítéki zálogjog egyik altípusaként határozta meg a keretbiztosítéki jelzálogjogot. Eszerint:

„Biztosítéki jelzálogjogot oly követelés biztosítására, amely hitelevisényből, ügyvitelből, szavatosságból, kárcózásból vagy egyéb meghatározott jogviszonyból származhatik, akként is lehet alapítani, hogy a követelés összege szerű megállapítása nélkül csak azt a legmagasabb összeget – a keretet – határozzák meg, amelynek erejéig a jelzálog a hitelezőnek felel (keretbiztosítéki jelzálogjog).”

Amint látható, a Jt. 68. §-a már használta a keretbiztosítéki jelzálogjog megnevezést. Ezen szakasz miniszteri indokolása rámutatott arra is, hogy a Jt. 68. §-a precízebben határozta meg ezt a jogintézményt, mint a Ptk. 1913-as második tervezete. Nem érte be ugyanis azzal, hogy a követelés határozatlan összegű legyen, hanem azt is megkívánta, hogy az meghatározott jogviszonyból eredjen. Az indokolás kiemelte azt is, hogy célszerűbbnek látszott a legmagasabb összeget keretnek nevezni, ami egyúttal azt is kifejezésre juttatta, hogy ez a jelzálogjog nem egy bizonyos – adott esetben egyelőre határozatlan összegű – követelés biztosítására szolgált, hanem az idő folyamán ugyanabból a jogviszonyból eredő követelések a kereten belül egymást követhették, az egyik követelés megszűnése után a jelzálogjog egy másik, újonnan keletkező követelés biztosítására is szolgálhatott. A lényeges az volt, hogy az egymást felváltó követelések ugyanabból a jogviszonyból származzanak. A Jt. miniszteri indokolása szerint előfordulhatott olyan eset is, amikor egyáltalán nem keletkezett követelés a keretbiztosítéki jelzálogjog fennállta alatt (pl. amikor a jelzálogjog óvadékkul szolgált).

A keretbiztosítéki jelzálogjog lényegét Nizsalovszky abban látta, hogy a biztosított követelések a jelzálogjogtól független életet éltek anélkül, hogy a követelés hiánya vagy az egyes követelések jogi sorsa magát a jelzálogjogot mindaddig érintette volna, amíg fennállt az az alapjogviszony, amelyből eredő követelések biztosítására a keretbiztosítéki jelzálogjog szolgált.¹⁶ Ennek megfelelően a keretbiztosítéki jelzálogjog nem meghatározott követeléshez, hanem

¹⁵ NIZSALOVSKY (1928) i. m. 126.

¹⁶ NIZSALOVSKY (1929) i. m. 237.

alhoz a jogviszonyhoz kapcsolódott, amelyből a biztosítani kívánt követelések eredtek. A keretbiztosítéki jelzálogjog és a követelések közötti közvetett kapcsolat azt is maga után vonta, hogy az egyes követelések megszűnése nem eredményezte a jelzálogjog megszűnését mindaddig, amíg fennállt a lehetősége annak, hogy a biztosított jogviszonyból újabb követelések keletkezzenek. A keretbiztosítéki jelzálogjog lényege ennyiben tehát az volt, hogy a jelzálogjog azonossága mellett lehetővé tette a követelések kicserélődését.¹⁷

Szládits Károly is úgy fogalmazott, hogy amíg közönséges jelzálogjog esetében a követelés megszűnése a jelzálogjogra is kihatott, addig a keretbiztosítéki jelzálogjogot a jogviszonyból eredő követelések változása érintetlenül hagyta.¹⁸

Kolozsváry Bálint szerint a kereten belüli követelések megszűnése, újjakkal való felcserélődése – vagyis ún. fluktuálódása – a keretbiztosítéki jelzálogjognak a közönséges jelzálogjogtól való megkülönböztető sajátossága.¹⁹ Ugyanerre helyezte a hangsúlyt Bátor Viktor is, aki szerint a keletkező követelések megújulása, fluktuálása és egymás között kicserélhető volta a keretbiztosítéki jelzálogjog legfőbb jellemzője. Az egyes követelések megszüntése mindaddig nem szünteti meg a hitelező érdekét a jelzálogjog fenntartására, amíg olyan követelések keletkezhetnek, amelyeknek biztosítására a jelzálogjog szolgál.²⁰

A követelések fluktuálása ugyanakkor nemcsak a közönséges jelzálogjoggal szemben volt a keretbiztosítéki jelzálogjognak megkülönböztető jele, hanem a biztosítéki jelzálogjognak a Jt. 63. §-ában szabályozott alapesetével szemben is.

Erre a jelzálogjogi formára olyan hitelezési viszony esetében volt főként szükség, amikor a hitelező követeléseit rövid lejáratiúak voltak ugyan, de előre látta, hogy amennyiben a viszonyokban lényegesebb változás nem áll be, a hitelt hasonló feltételek mellett meg fogja hosszabbítani. Az ismételt megújítás során bekövetkeztetett a követelés összegének törlesztés következtében beálló számottevő csökkenése, de újbóli megnövekedése is. Amíg tehát a biztosítéki jelzálogjog más eseteinél a hitelezőváltás megkönnyítése volt a cél, a keretbiztosítéki jelzálogjog elsődleges funkciója a követelések kicserélődésének a lehetővé tétele volt.²¹

¹⁷ NIZSALOVSKY Endre: Korlátozott dologi jogok. In: SZLADITS Károly (szerk.): *Magyar Magánjog. V. Dologi Jg.* Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1942. 780.

¹⁸ SZLADITS Károly: *A magyar magánjog vázlat.* Első rész. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalat, 1933. 347.

¹⁹ KOLOSZVÁRY Bálint: *Magánjog.* Harmadik átdolgozott és bővített kiadás. Budapest, A „Studium” kiadása, 1930. 254.

²⁰ BÁTOR i. m. 1–2.

²¹ NIZSALOVSKY (1942) i. m. 780.

5. A keretbiztosítéki jelzálogjog jogi természeté és sajátosságai

5.1. A kerethez kapcsolódó sajátosságok

Keretbiztosítéki jelzálogjog esetében nem volt feltétel, hogy a követelés a biztosítandó jogviszonnyal egyidejűleg keletkezzen. Elképzelhető volt, hogy a biztosítandó jogviszony fennállása alatt egyes követelések megszűnjenek, és helyettük más követelések keletkezzenek, illetve, hogy a jogviszony megszűnése után követelések maradjanak fenn.²² A keretbiztosítéki jelzálogjog létét az sem érintette, ha a biztosított jogviszonyból egyáltalán nem keletkezett követelés. mert amíg a jogviszony fennállt, addig a jelzálogjog is fennmaradt.²³

A keretbiztosítéki jelzálogjog sajátossága volt, hogy a keretnek egy adott időpontban követeléssel ki nem töltött része nem alakult át feljegyzéssel biztosított ranghellyé. Az üres keret jövőbeli, illetve feltételes követelés biztosítására fennálló jelzálogjognak tekintették. Ezzel egyezően, a keretnek egyszer követeléssel már feltöltött, de utóbb ismét üressé vált része sem vált ranghellyé, hanem ez is jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítékként szolgált.²⁴ Maga a telekkönyvi bejegyzés tehát önmagában még nem bizonyította, hogy követelés állt volna fenn.

Kérdésként merült fel ugyanakkor, hogy a ranghellyel rendelkezés joga keretbiztosítéki jelzálogjog esetén milyen összeg erejéig illette meg a tulajdonost. Itt kell utalni arra, hogy korabeli magánjogunk a ranghellyel való rendelkezéshez kapcsolódóan ún. rangsorjogot ismert el, amely nem volt azonos a jelzálogjoggal. Nizsalovszky ezzel kapcsolatban arra mutatott rá, hogy az osztrák jog következetesen kiépítette azt a gondolatot, hogy a biztosítéki jelzálogjog a maximális összeg erejéig fennálló valóságos jelzálogjog, amelyből következően a tulajdonos a megüresedett ranghellyel az egész összeg erejéig rendelkezhetett. A 1881-es magyar végrehajtási törvényből ugyanakkor inkább az volt kiolvasható, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog esetén csak a hitelező egy adott időpontban valóban megillető követelés erejéig állt fenn a jelzálogjog. A ranghellyel rendelkezés joga emellett a megoldás mellett nehezen lett volna megkonstruálható.²⁵

²² NIZSALOVSKY (1929) i. m. 238.

²³ KOLOSZVÁRY i. m. 254.

²⁴ NIZSALOVSKY (1929) i. m. 237.

²⁵ NIZSALOVSKY (1928) i. m. 122. A korabeli német jog is foglalkozott azzal a kérdéssel, hogy a keret üres részének mi a természete. A német bírói gyakorlat utóbb azt a megoldást fogadta el, amely szerint az üres keret mindig tulajdonosi telekadósság (*Eigentümergrundschuld*).

A keretbiztosítéki jelzálogjog fontos tulajdonsága volt az is, hogy a zálogkötelezett akkor is csak a keret erejéig tartozott helytállni, ha a megjelölt jogviszony(ok)ból a hitelezőnek több követelése keletkezett. Ebben az esetben a hitelező végrehajtás esetén sem kaphatott a keretnél nagyobb összeget. Ennek következtében a korabeli gyakorlat szerint a mellékkövetelések biztosítására egy külön bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog szolgált, a kamatoknál pedig a kamatláb bejegyzése megfelelő megoldáshoz vezetett.²⁶

Elismerték egyetemes keretbiztosítéki jelzálogjog alapításának a lehetőséget is, vagyis azt, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog egyidejűleg több ingatlant terheljen.

A keretet nemcsak pénzben lehetett meghatározni.²⁷ Az sem volt feltétel, hogy az egyes követelések ugyanolyan értékben (pénzben) keletkezzenek, mint amilyen értékben a keret be volt jegyezve. Ennek alapján elismerték a pengőben bejegyzett kereten belül a külföldi pénzben, vagy terményegyenértékben meghatározott követelések jelzálogi biztosítását is.²⁸

5.2. A biztosított jogviszony(ok) meghatározottságának követelménye és jogi jellege

A magyar Jt. – hasonlóan az osztrák joghoz – nem engedte meg, hogy keretbiztosítéki jelzálogjogot a jelzálogos hitelező javára keletkező mindennemű követelés biztosítására be lehessen jegyezni. Ennek alapján nem lehetett keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítani valamennyi jövőbeni követelés biztosítására.²⁹ A Jt. ugyanis megkívánta, hogy a követelések keletkezésének alapját specifikusan jelöljék meg, vagyis hogy a felek valamilyen módon megnevezzék azt a jogviszonyt, amelyből a követelések keletkezhetnek. Ennek háttérében az állt, hogy a biztosított követelések könnyen és kétséget kizárólag felismerhetőek legyenek.

²⁶ NIZSALOVSKY (1942) i. m. 782.

²⁷ Ennek alapját a Jt. 7. §-a jelentette, amely szerint a követelést összegszerűen pénzben (belföldi vagy külföldi pénzben), vagy számlási értéknek, vagy pedig megszabott mennyiségű és minőségű gabonának, más terménynak, vagy aranynak pénzbeli ellenértékében kellett meghatározni. A nem pénzben meghatározott követelés pénzbeli egyenértékének kiszámítására irányadó időpontokat és a teljesítés egyéb módjait a telekkönyvi bejegyzés alapjául szolgáló okiratban kellett megállapítani.

²⁸ NIZSALOVSKY (1929) i. m. 241.

²⁹ Kúria 1373/1934. – Gr. XXVII. 538. Ez a gyakorlat egyértelműen az osztrák jog hatását tükrözi. A német és a svájci jog ezt a követelményt nem támasztotta, de a jelzálogjog történelmének lehetővé tétele ezekben a jogrendszerekben is szükségessé tette a követelések forrásának megnevezését.

A biztosítandó jogviszony(ok) individualizált meghatározása a személyes adós megnevezését is feltételezte.³⁰

A biztosított követelések forrását jelentő alapjogviszonyt azért is fontos volt pontosan megjelölni, mert ennek hiányában a hitelezőnek sosem lett volna lehetsége a jelzálogjog törlesztését azon a jogcímen kérni, hogy már nem keletkezhet olyan követelés, amelyet a jelzálogjognak biztosítania kellene. Ha azonban specifikálva van az a jogviszony, amelyből származó követeléseket a jelzálogjog biztosít, akkor ennek a jogviszonynak a megszünte igazolásul szolgál arra nézve, hogy a már keletkezett követeléseken kívül nem jöhetnek létre olyan újabb követelések, amelyeket a jelzálogjognak biztosítani kellene.³¹

A keretbiztosítéki jelzálogjog a megjelölt jogviszony(ok)ból származó követeléseket akkor is biztosította, ha azok egymástól eltérő jogi természetűek voltak. Egy keretbiztosítéki jelzálogjog emellett több adóssal szemben fennálló követeléseket is biztosíthatott, feltéve, hogy a követelések ugyanabból a jogviszonyból eredtek. Nem lehetett azonban több adóssal szemben fennálló, több jogviszonyból származó követeléseket egy keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosítani.³²

A biztosított jogviszony(ok) individualizált megjelölését *Nizsalowszky* ugyan a korabeli német joghoz képest (BGB 1190. §) merevségnek tartotta, de egyúttal rámutatott arra, hogy ez a követelmény egybeesett a korábbi magyar és osztrák jog felfogásával. Ezt a merevséget némileg oldotta annak elismerése, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog változatlanul fennmaradt abban az esetben, amikor a biztosított jogviszonyba a régi helyére új adós lépett.³³

Keretbiztosítéki jelzálogjog alapjául bármilyen jogviszony szolgálhatott, amelyből olyan követelés származhatott, amely önmagában egyszerű (közönséges) jelzálogjoggal volt biztosítható. Nem volt tehát olyan közönséges jelzálogjoggal biztosítható követelés, amelyet ne lehetett volna keretbiztosítéki jelzálogjoggal is biztosítani. A Jt. ugyan felsorolta azokat a jogviszonyokat, amelyeknek keretbiztosítéki jelzálogjoggal való biztosítása a gyakorlatban leggyakrabban előfordult, ez a felsorolás azonban nem volt taxatív.³⁴

³⁰ NIZSALOVSKY (1942) i. m. 781. A személyes adós ebben az esetben is lehetett az ingatlan tulajdonosától különböző személy.

³¹ Bátorok i. m. 5–7.

³² NIZSALOVSKY (1929) i. m. 237–238.

³³ NIZSALOVSKY (1928) i. m. 127.

³⁴ A Jt. 68. §-a a hitelviszony mellett az ügyvitelt, a szavatosságot és a károkozást emelte ki. Ez megegyezett az 1855-ös Telekkönyvi Rendtartás 65. § (2) bekezdésében foglalt felsorolással, amelyet az akkori jogirodalom szintén nem tekintett kimerítőnek.

Legnagyobb jelentőséggel természetesen a hitelviszony bírt (ún. *hitelbiztosítéki jelzálogjog*).³⁵ Hitelviszonynál sem volt feltétel, hogy a jelzálogjog bejegyzésekor a hitelezőnek egyúttal követelése is legyen, sőt az sem, hogy kötelezettséget vállaljon a hitel nyújtására, hiszen a hitelviszony abban az esetben is létrejött, ha a hitelező fenntartotta magának a jogot, hogy a hitelt ne folyósítsa. Amennyiben a hitelező a jelzálogjog bejegyzése után nem nyújtott hitelt, a tulajdonos nyomban követelhette a jelzálogjog törlesztését. A hitelviszony nemcsak pénzkölcsön, hanem áruhitel nyújtására is vonatkozhatott.

Hitelviszony mellett a keretbiztosítéki jelzálogjog ügyvitelből (pl. vagyoni kezelés), szerződésszegésből, szavatosságból, vagy károkozásból esetlegesen származó követelések fedezetül is szolgálhatott.³⁶

A biztosított jogviszonyt a Jt. 69. § (1) bekezdése értelmében a jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló okiratban (biztosítéki okirat) és legalább az okira utalás formájában a telekkönyvi bejegyzésben is meg kellett jelölni.

A Jt. azt is lehetővé tette, hogy egy keretbiztosítéki jelzálogjog több jogviszonyból származó követeléseket biztosítson. A Jt. 80. §-a ugyanis kimondta, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogot a biztosítéki okiratban megjelölt jogviszonyon felül, vagy ahelyett, más jogviszonyból származó követelésekre is ki lehet terjeszteni. Szladits szerint ez voltaképpen a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés volt, amelyhez nem kellett a későbbi ranghelyen álló jogosultak beleegyezése.³⁷

Ez alapján annak sem látták akadályát, hogy az egyéb jogviszony ne utólag lépjen be, hanem már eredetileg is több jogviszony legyen a biztosítéki okiratban megjelölve. Ennek megfelelően például, ha egy bank és ügyfele között hitelteljesi és váltó leszámítolási jogviszony is fennállt, ezek biztosítékául egyetlen keretbiztosítéki jelzálogjog is szolgálhatott.³⁸

6. Alanyváltozás a hitelezői oldalon: az átruházás kérdése

Szemben a Ptk. tervezetével, a Jt. részletesen szabályozta a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházását. Ez egyrészt a jelzálogjognak, másrészt a biztosított jogviszonynak, harmadrészt pedig a jogviszonyból származó követeléseknek az átruházását jelentette.

³⁵ SZLADITS Károly: *Dologi jog. A magyar magánjog tankönyve*. II. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1930. 364.

³⁶ SZLADITS (1930) i. m. 364.

³⁷ SZLADITS (1930) i. m. 369.

³⁸ NIZSALOWSKY (1929) i. m. 237.

A Jt. nem zárta ki a keretbiztosítéki jelzálogjog többszörös átruházását sem, vagyis lehetséges volt arra, hogy a Jt. 70. § (2) vagy (3) bekezdése értelmében a biztosítéki okira egymást követően több átruházó nyilatkozatot vezessenek rá. Ennek alapján a keretbiztosítéki jelzálogjognak egymást követően több jogosultja is lehetett.³⁹

Ezzel összefüggésben követelte meg a Jt. 75. §-a a keretbiztosítéki jelzálogjog érvényesítésekor a hitelezőtől, hogy a biztosított jogviszonyba való belépését a biztosítéki okirattal és az átruházó nyilatkozatok láncolatával igazolja. Ennek a rendelkezésnek a hátterében az állt, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog átszállásához nem volt szükség telekkönyvi bejegyzésre, az átruházó nyilatkozatoknak a telekkönyvben bejegyzett hitelezőig visszamenő megszakítatlan láncolatát azonban előírta a törvény. Mindez a váltóátruházás szabályaira emlékeztetett.

Az átruházhatóság széles körű lehetővé tétele nagyfokú forgalomképességgel ruházta fel a keretbiztosítéki jelzálogjogot.⁴⁰ Ez egy fontos gazdasági érv volt a korábbi magyar jogtól való eltérés mellett.

A jelzálogjog forgalomképessé tétele szorosan kapcsolódott a hitel iránti igény növekedésével. Mindez új jogi megoldások megjelenéséhez vezetett.

6.1. A biztosított jogviszony átruházása

A Jt. 70. § (1) bekezdése szerint, amennyiben a biztosítéki okiratban megjelölt jogviszony másra átruházható volt, a hitelező a jogviszonnyal együtt a keretbiztosítéki jelzálogjogot is átruházhatta. Ha azonban a hitelező csak a biztosított jogviszonyt vagy csak az abból származó követelést ruházta át, a jelzálogjog nem szállt át az új hitelezőre. A jelzálogjog átruházására irányuló hitelezői nyilatkozat magában foglalta a biztosított jogviszony átruházására irányuló nyilatkozatot is.

Nizsalowszky szerint a Jt. alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog csak a biztosított jogviszonnyal együtt volt átruházható. Ennek azonban az volt a feltétele, hogy a jogviszonynak is átruházhatónak kellett lennie.⁴¹ Amennyiben

³⁹ SZLADITS (1930) i. m. 365.

⁴⁰ KOLOZSVÁRY i. m. 255.

⁴¹ A biztosított jogviszony átruházása kapcsán a korabeli jogirodalomban két fontos kérdés merült fel. Egyrészt a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásának technikai egyszerűsítése ellenére sem változott meg az a helyzet, hogy a biztosított jogviszony átruházása nemcsak a jogosult, de a kötelezett pozíció átruházását is magában foglalta, amelyhez azonban a másik fél (a hitelező) beleegyezése is szükség volt. Másrészt a jogviszony átruházása a követeléssel szemben az alapul fekvő jogviszonyból származó kifogásoknak az új jelzálogjogosultal szemben való fennmaradását eredményezte. Nem véletlen tehát, hogy az átruházás kérdése

a jogviszony nem volt átruházható, a keretbiztosítéki jelzálogjogot sem lehetett átruházni. A jelzálogjog a biztosított jogviszony nélkül nem volt átruházható, az erre irányuló jogügyletet pedig semmisenek tekintették.⁴²

A keretbiztosítéki jelzálogjog a biztosított jogviszony átruházása esetén sem szállt át *ipso iure* – itt tehát a járulékoság elve nem érvényesült. Az átszálláshoz ugyanis a felek erre irányuló külön megállapodására volt szükség. Ennek az átruházó ügyletnek az érvényességéhez azonban nemcsak a megfelelő alakszerűséget kellett megtartani, hanem magában kellett foglalnia a biztosított jogviszony átruházásáról való rendelkezést is.⁴³

Ilyen átruházó ügylet hiányában, vagyis a biztosított jogviszony önálló átruházása esetén az a helyzet állt elő, hogy az átruházásra kerülő jogviszonyból a hitelező javára többé nem jöhettek létre új követelések, de mindez nem érintette az átruházásig keletkezett követeléseket, illetve azok fennállását. Az eredeti hitelező javára fennmaradó – átruházásra nem kerülő – keretbiztosítéki jelzálogjog a továbbiakban a jogviszonyból az átruházás előtt keletkezett követelések biztosítására szolgált.⁴⁴

A biztosított jogviszonynak és az abból már korábban keletkezett követeléseknek az együttes átruházása sem eredményezte automatikusan a keretbiztosítéki jelzálogjog átszállását. Ebben az esetben ugyanis a bejegyzett keret üres maradt és mivel a hitelező és az adós között a továbbiakban már sem a biztosított jogviszony, sem az abból származó követelések nem álltak fenn, ezért az ingatlan tulajdonosa a Jt. 76. §-a alapján kérhette a jelzálogjog törlését.⁴⁵

Ehhez hasonlóan a jelzálogjog törlésének volt helye abban az esetben is, amikor a jogviszonynak a követelések nélküli átruházására került sort. Ilyenkor azonban a jogviszony átruházásig keletkezett követelések helyzetétől függött a keretbiztosítéki jelzálogjog törlése.⁴⁶

– különösen a biztosított jogviszony átruházásának a keretbiztosítéki jelzálogjogra gyakorolt hatása – heves jogirodalmi vitát váltott ki az 1920-as, 30-as években. Erről ld. NIZSALOVSKY (1942) i. m. 784, 1065. lábjegyzet. Külön kérdés volt az is, hogy miért értett a Jt. jogviszony alatt. Erről ld. Bátor i. m. 7–9.

⁴² NIZSALOVSKY (1929) i. m. 247. Ez alól azonban éppen *Nizsalowsky* tett egy kivételt, mégpedig a biztosított jogviszony megszűnésének az esetét. Nézete szerint ugyanis a keret jogviszony nélküli is át lehetett ruházni, a jogviszony megszűnésével egyidejűleg. Ld. NIZSALOVSKY (1942) i. m. 787., 1072. lábjegyzet.

⁴³ NIZSALOVSKY (1929) i. m. 247.

⁴⁴ NIZSALOVSKY (1929) i. m. 246.

⁴⁵ NIZSALOVSKY (1929) i. m. 247.

⁴⁶ NIZSALOVSKY (1929) i. m. 245.

Ettől eltérő álláspontot képviselt Szladits Károly, aki szerint a Jt. 70. §-ában írt jogviszony átruházás valójában a jelzálogi keretnek (a jelzálogjognak) az átruházása, a jogviszonyból már létrejött, valamint az utóbb keletkező követelésekkel együtt. Ez tehát az egy bizonyos jogviszonyból eredő, fennálló és jövőbeli követeléseknek, és az azokat biztosító jelzálogjognak az egységes átruházását jelentette. Ehhez azonban Szladits szerint nem volt szükség arra, hogy a jogviszony átruházható legyen, csupán arra, hogy a jogviszonyból eredő összes követelés – a jelzálogi kerettel együtt – átruházására kerüljön. Ezt azzal egészítette ki, hogy a jogviszony átruházhatósága és átruházása alatt valójában a jogviszonyból eredő hitelezői pozíció átruházhatóságát és átruházását kellett érteni.⁴⁷

Ezt azzal támasztotta alá, hogy a Jt. 70. § (3) bekezdése a részleges átruházás kapcsán már nem is tett említést a jogviszonnyról. Részleges átruházás esetén a jelzálogjognak a bejegyzett keret egy része erejéig történő átruházásáról volt szó. A törvénynek ebből a rendelkezéséből Szladits szerint kétségtelenül az következett, hogy úgy a részleges, mint a teljes átruházás esetében mindig a jelzálogjog (a keret) került átruházására – egészben vagy részben –, a hozzátartozó követelésekkel együtt. A keret teljes átruházása esetén a korábbi hitelező teljesen kilépet a keretből, amelyből ezt követően csakis az új hitelezőre átruházott követelések voltak kielégíthetőek. Részleges átruházás esetén azonban a keretnek az átruházott része az új hitelező követeléseire, a keret megmaradó része pedig a régi hitelező követeléseire szolgált biztosítékkal. Emiatt azonban ilyen esetben egyedileg meg kellett jelölni, hogy a jogviszonyból eredő mely követelések mentek át az új hitelezőre, mert nélkülül a keretnek ez a része üresen maradt volna.⁴⁸

Végül volt olyan jogirodalmi álláspont is, amely szerint a keretbiztosítéki jelzálogjogot jogviszonnyal együtt – a Jt. 70. § (1) bekezdése alapján – egyáltalán nem lehetett átruházni, mivel nem volt lehetséges a jogviszonynak az összes érdekelt fél beleegyezésével való átruházásáról beszélni. Ezen nézet szerint a jogviszonyt sem egyben, sem részben nem lehetett átruházni. Ezzel szemben azonban a keretbiztosítéki jelzálogjogot egészben is és részben is át lehetett ruházni a biztosított jogviszonyból keletkezett vagy keletkezendő követelésekkel, illetve azok egy részével együtt. Ebből az is következett, hogy ha a keretbiztosítéki jelzálogjogot csak a jogviszonnyal együtt lehetett volna átruházni, akkor egyáltalán nem lehetett volna átruházni.⁴⁹

⁴⁷ SZLADITS Károly: Széjjegyzetek a jelzálogi törvényhez. *Jogtudományi Közlemény*, 1929/24. 236.

⁴⁸ SZLADITS (1929) i. m. 236.

⁴⁹ Bátor i. m. 11., 15.

6.2. A biztosított jogviszonyból származó követelések átruházása

A Jt. miniszteri indokolása szerint a követelésnek a jogviszony nélküli átruházása esetén a követelés a keretből kiesett. Ezt az álláspontot képviselte Nizsalovszky is, aki szerint, ha csak a jogviszonyból származó követelés került átruházásra – a jogviszony átruházása nélkül –, akkor a követelés ezáltal kiesett a keretből, vagyis jelzálogjoggal való biztosítása megszűnt. Véleménye szerint tehát a biztosított jogviszonyból származó egyes követelések átruházása nem eredményezte a keretbiztosítéki jelzálogjog átszállását, csupán azt, hogy az átruházott követelések kikerültek a jelzálogjoggal biztosított követelések köréből, és a személyes adóssal szemben a továbbiakban, mint jelzálogjoggal nem biztosított követelések maradtak fenn.⁵⁰ Az ilyen formán üresen maradt keretet a jelzálogjog hitelező javára ugyanazon jogviszonyból eredő újabb követelésekkel lehetett kitölteni.⁵¹

Hasonlóan foglalt állást Szladits is, aki szerint a maximális jelzálogjog velejáró sajátossága volt, hogy a biztosított jogviszonyból eredő egyes követelések átruházása esetén az átruházott követelés kivált a jelzálogi keretből, és jelzálogjog nélkül szállt át az engedményesre. Amint azonban láttuk, Szladits ezt a jogviszony átruházásának értelmezésével árnyalta.⁵²

Bár Nizsalovszky szerint a keretbiztosítéki jelzálogjogot nem lehetett a már keletkezett követelésekkel együtt, a jogviszony nélkül átruházni, arra ő is utalt, hogy ezt kerülő úton mégis el lehetett érni. A már keletkezett követelések erejéig ugyanis a felek a keretbiztosítéki jelzálogjogot a Jt. 80. §-a alapján közös zónsú jelzálogjoggá változtathatták át és a jogviszonyból később keletkező követelések biztosítására a keretnek egy részét fenntarhták. Ehhez azonban a hitelező, az adós és a tulajdonos megegyezésére volt szükség.⁵³

Bátor Viktor szerint ugyanakkor a Jt. nem zárta ki, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogot – egészben vagy részben – a jogviszony átruházása nélkül, a már keletkezett vagy keletkezendő követelésekkel, illetve azoknak valamely részével együtt ruházzák át. Véleménye szerint lehetséges volt a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása a jogviszony nélkül is, az abból keletkezett követelésekkel együtt.⁵⁴

⁵⁰ NIZSALOVSKY (1929) i. m. 246.

⁵¹ NIZSALOVSKY (1942) i. m. 783.

⁵² SZLADITS (1929) i. m. 236.

⁵³ NIZSALOVSKY (1929) i. m. 247.

⁵⁴ BÁTOR i. m. 10., 14.

A biztosított jogviszonyból származó követelések engedményezéséhez kapcsolódóan a fő kérdés tehát az volt, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog esetében is érvényesül-e a Jt. 8. §-ában foglalt azon járulékosági szabály, amely szerint a követelés átruházásával a jelzálogjog is átszállt az új hitelezőre. A többségi vélemény szerint ez alól a szabály alól a keretbiztosítéki jelzálogjog kivételt jelentett.⁵⁵ Amíg tehát közönséges jelzálogjognál a követelés átruházása magával vitte a jelzálogjogot (Jt. 8. §), addig keretbiztosítéki jelzálogjog esetén a szabály éppen fordított volt.⁵⁶

Még egy fontos következménye volt azonban annak a többségi vélemény által megfogalmazott elvnek, amely szerint a követelések átruházásával együtt a jelzálogjog nem szállt át. Ennek alapján ugyanis a hitelezőt kielégítő tulajdonosra, illetve személyes adóssra sem szállt át a jelzálogjog. A tulajdonostól vagy a személyes adóستól származó kielégítés esetében a Jt. 9. és 10. §-ai értelmében a jelzálogjog átszállásának kellett volna bekövetkeznie. Keretbiztosítéki jelzálogjog esetében azonban a többségi álláspont szerint erre nem kerülhetett sor, mert a jelzálogjog az eredeti hitelező javára a megjelölt jogviszonyból utóbb keletkező követelések biztosítására fennmaradt. Ennek alapján pedig a hitelezőt kielégítő tulajdonosra (dologi kötelezettre) csak a személyes adós elleni követelés szállt át jelzálogjogi biztosítás nélkül, a személyes adósnak a teljesítés nyomán keletkező követelése pedig szintén nem jutott jelzálogjogi biztosítékhoz.⁵⁷

6.3. A keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása

A korabeli jogirodalom többségi véleménye alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog egyetlen esetben, a biztosított jogviszony átruházásakor szállhatott csak át. Ennek azonban további feltétele volt az is, hogy a felek így rendelkezzenek, erre ugyanis *ex lege* nem került sor.⁵⁸ Ebben az esetben az új jelzálogos hitelezőnek a biztosított jogviszony alanyává kellett válnia, amely azonban a biztosított jogvi-

⁵⁵ NIZSALOVSKY (1929) i. m. 246.

⁵⁶ KOLOZSVÁRY i. m. 256.

⁵⁷ NIZSALOVSKY (1942) i. m. 781. A tulajdonostól származó kielégítés esetén kivételesen ebben az esetben is előfordulhatott a jelzálogjog átszállása, feltéve, hogy a kielégített követeléssel együtt a jogviszony és azzal együtt a jelzálogjog is a tulajdonosra szállt át.

⁵⁸ Nizsalovszky a biztosított jogviszony és a keretbiztosítéki jelzálogjog együttes átruházását csak amiatt tartotta szükségesnek, hogy az új hitelező javára keletkező új követelések a biztosított követelések körébe kerüljenek, és így az átruházáskor üres keretrészek ne menjenek veszendőbe. Ld. NIZSALOVSKY (1942) i. m. 786.

szony másik résztvevőjének a hozzájárulását is feltételezte.⁵⁹ A keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása ennek alapján mindig erre irányuló kifejezett jogügyletet kívánt, arra automatikusan, a törvény erejénél fogva sosem került sor.

A jelzálogjog és a jogviszony együttes átruházására sor kerülhetett a már fennálló követelésekkel együtt, de úgy is, hogy a már keletkezett követelések továbbra is az eredeti hitelezőt illették meg. Ez utóbbi esetben azonban – a többségi nézet szerint – a volt jelzálogos hitelezőt továbbra is megillető, nem engedményezett követelések jelzálogi biztosítás nélkül maradtak.⁶⁰

Az alapvető kérdés az volt, hogy lehetséges volt-e a követelésekkel betöltött egész keret átruházása a jogviszony nélkül. Ezt a lehetőséget Nizsalovszky is elismerte, azzal, hogy ez az átruházás a jogviszony megszűnésével volt egy jelentőségű.⁶¹

Bátor Viktor szerint ugyanakkor a keretbiztosítéki jelzálogjog akár a már keletkezett, akár a jövőbeli követelésekkel együtt is átruházható volt. Véleménye szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog telekkönyvön kívüli, a biztosítéki okirathoz kapcsolódó átruházása is azt támasztotta alá, hogy arra a már keletkezett követelésekkel (vagy azok egy részével) együtt került sor, a jogviszony átruházása nélkül.⁶² Mindezt azzal egészítette ki, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog – jogviszony nélküli – átruházás esetén a jogszerező javára egyszerű biztosítéki jelzálogjoggá alakult át. Amennyiben pedig az átruházás csak a követelések egy részére vonatkozott, az átruházó köteles volt egyedileg megjelölni, hogy a jogviszonyból eredő mely követelések mentek át az új hitelezőre.⁶³

7. Összegzés

A két világháború közötti időszak jogi szabályozásának és jogirodalmi vitáinak a részletes ismertetése arra kívánta ráirányítani a figyelmet, hogy az I. világháború után radikálisan megváltozott gazdasági körülmények között a jogfejlődés milyen irányban folytatódott. Ezt is a gazdasági igények, a hitel iránti megnövekedett kereslet határozta meg, az osztrák jog befolyása azonban csökken, és előtérbe kerültek a hazai viszonyoknak jobban megfelelő jogi megoldások.

⁵⁹ NIZSALOVSZKY (1942) i. m. 784.

⁶⁰ NIZSALOVSZKY (1929) i. m. 247.

⁶¹ NIZSALOVSZKY (1942) i. m. 787.

⁶² BATOR i. m. 24.

⁶³ BATOR i. m. 27.

Ezzel magyarázható az 1927-es Jt. relatíve részletes szabályozása, valamint a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházhatósága körül kibontakozott jogértelmezési vita. A fő mozgatórugó az országban az 1920-as években kialakult, az álagosnál nagyobb tőkehiány volt. Az 1920-as évek jogszabályai, valamint a Jt. több jogrendszer mintáit ötvöző megoldásai azt tükrözik, hogy a magyar jogalkotó rendkívül kreatívan próbált segítséget nyújtani ahhoz, hogy a gazdaságba minél több tőkét sikerüljön bevonni.

Ezt a célt szolgálták azok a jogi megoldások is, amelyek lehetővé tették a hitelezők számára, hogy követelésük eladása révén már a hitel lejárta előtt visszakapják pénzüket, vagy legalábbis annak egy részét. Ez hitelezői oldalon azt az igényt vette fel, hogy a jelzálogjogot vagy annak egy részét – újabb hitelek bevonása érdekében – a követeléssel együtt lehessen továbbadni. Alapvetően ez a hitelezői igény váltotta ki a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása körüli jogirodalmi vitákat.

Emellett azt az adósi igényt is méltányolni kellett, hogy időszakonként újabb hitelhez jusson. Ez hívta életre a ranghellyel való rendelkezést és ez hatott a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási körének bővítése irányába is.

A korabeli jogirodalmi viták hátterében tehát alapvetően a zálogjog és a követelés – együtt vagy külön-külön történő – átruházhatósága, forgathatósága állt. Kell-e a zálogjognak forgalomképességgel rendelkeznie? A kérdésre a Jt. egyértelmű választ adott, hiszen ezt nemcsak a keretbiztosítéki jelzálogjog körében tette lehetővé, hanem ennél is szélesebb körben a zálogjog nem-járulékos formájának a szabályozásával (telekadósság). Ugyanaz a hiteligeny húzódozt tehát meg a telekadósság szabályozása mögött is.

A régi magánjogunk ezt a gazdasági igényt próbálta meg minél több és minél változatosabb jogi eszközzel kielégíteni. Mindeközben természetesen a telekkönyvi elvekre is figyelemmel kellett lenni. Az új jogi megoldások több esetben (pl. keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásakor) áttörték a telekkönyvi elveket, ezáltal is lazítva a biztosított követelés és a jelzálogjog közötti kapcsolaton. Ez arra utal, hogy a jelzálogjog forgalomképességének a növeléséhez fontosabb jogpolitikai érdek fűződött, mint a járulékoság fenntartásához.